

**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

RESOLUCIÓN NÚMERO 77679 DE 2022

(03 NOVIEMBRE 2022)

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

VERSIÓN PÚBLICA

Radicación 22- 70690

**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACION DE
REGLAMENTOS TECNICOS Y METROLOGIA LEGAL**

En ejercicio de sus facultades legales, según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en ejercicio de las facultades administrativas establecidas en los numerales 56 y 61 del artículo 1º del Decreto 092 de 2022 que modifica el artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 del 2013 y el artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por esta Superintendencia, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la letra c) del artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, mediante la cual se reglamenta la actividad del evaluador, faculta a la Superintendencia de Industria y Comercio para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas que sin cumplir los requisitos establecidos en la mencionada ley, desarrollen ilegalmente la actividad valuatoria.

SEGUNDO. Que conforme a lo señalado en el numeral 4 del artículo 1º de la Resolución 23705 de 2015 expedida por el Superintendente de Industria y Comercio, la Dirección de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología tiene a su cargo las funciones de: “(...) *adelantar las investigaciones administrativas (...) a las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, desarrollen ilegalmente la actividad del evaluador, así como imponer las medidas y sanciones que corresponda, de acuerdo con la normatividad aplicable.*”

TERCERO. Marco Conceptual.

La Ley 1673 de 2013 reguló la actividad del evaluador con el objeto de “*establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado*”. Igualmente, la ley tiene por objeto propender por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores, fomentar la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano. Para ello, el legislador concibió un modelo de autorregulación para el sector valuatorio con la participación directa de los mismos evaluadores a través de diversos actores y mecanismos.

Es así como mediante el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 se creó el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A., el cual está a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., el cual es un “*protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.*”¹

El Decreto 556 de 2014, incorporado en el Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015, este último modificado por el Decreto 200 de 2020, reglamentó la Ley 1673 de 2013 fijando su ámbito de aplicación en quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos. Este decreto reglamentó igualmente aspectos relativos al

¹ Artículo 2.2.2.17.1.3 del Decreto 1074 de 2015.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

funcionamiento del sistema de información R.A.A. y a la conformación de las E.R.A., otorgando expresas facultades a esta Superintendencia sobre el particular.

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 y el artículo 2.2.2.17.3.4 del Decreto 1074 de 2015, las personas que ejerzan la actividad valuatoria están obligadas a inscribirse al R.A.A. por intermedio de una E.R.A. y cumplir con los requisitos que se encuentran contemplados en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013.

Por un lado, está el régimen académico contenido principalmente en el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, cuyo registro inicial es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el término de 24 meses siguientes contados a partir de la firmeza de la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A.

Por otro lado, está el régimen de transición previsto en el párrafo 1 del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, en virtud del cual los evaluadores podían inscribirse en el R.A.A. sin necesidad de demostrar formación académica. Durante la vigencia de dicho régimen, que terminó el 11 de mayo de 2018, los evaluadores debían aportar ante la E.R.A. el certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizada por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y prueba de su experiencia de por lo menos 1 año anterior a la presentación de los documentos, con el fin de realizar la inscripción en la plataforma bajo el régimen de transición.

En concordancia con lo expuesto, a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que se cumplió el período de 24 meses desde la fecha en que quedó en firme la resolución de reconocimiento de la primera E.R.A., todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A., a través del régimen de transición o acreditando el cumplimiento de requisitos académicos contemplados en la normatividad, para poder desempeñar legalmente la actividad valuatoria.

De otra parte, la conducta del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador se encuentra en cabeza de esta Superintendencia, siempre y cuando la persona no se encuentre inscrita en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A. a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación -E.R.A. reconocida y autorizada y, en los siguientes casos: (i) cuando se practique cualquier acto propio de la actividad valuatoria, sin cumplir los requisitos previstos en la ley, (ii) cuando una persona actúe, se anuncie o presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A., sin cumplir los requisitos de ley, o se anuncie como miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o Agronomía sin serlo, (iii) cuando un evaluador ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al R.A.A., cuando (iv) en un proceso judicial se ejerza la actividad sin estar facultado por la autoridad competente y, (v) cuando un evaluador aun estando inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A., ejerza la actividad valuatoria respecto a categorías no inscritas.

En este sentido, todo el engranaje concebido por la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario tiene como principal finalidad que las personas que ejerzan la actividad valuatoria en Colombia se inscriban en el R.A.A. a través de las E.R.A., lo cual conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación correspondientes. Nótese que de acuerdo con el artículo 23 de la ley, dicha inscripción en el R.A.A. es obligatoria para todas las personas que quieran desempeñarse como evaluadores en Colombia, so pena de incurrir en el ejercicio ilegal de la actividad en los términos del artículo 9.

La Superintendencia de Industria y Comercio ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control sobre aquellas personas que sin cumplir los lineamientos mínimos establecidos por la ley, desempeñen la actividad valuatoria de manera ilegal. Por tanto, según lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1673 de 2013, esta Entidad debe verificar el cumplimiento de las normas de la actividad del evaluador aplicando los procedimientos previstos en la Ley 1480 de 2011, y demás normas concordantes.

CUARTO. Que mediante comunicación radicada el 23 de febrero de 2022², el señor ██████ presentó queja sobre una posible irregularidad en el ejercicio de la actividad valuatoria por parte del señor ██████ identificado con cédula de ciudadanía No. ██████, en los siguientes términos:

“Se aporta prueba de realización de avalúo de predio urbano, dicha persona que realiza el avalúo no cuenta con RAA en la categoría de urbanos. Persona que dice realizar el avalúo: ██████; CC: ██████ Esperamos se tomen las medidas correspondientes, debido a la falta cometida.(...)”³

²Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

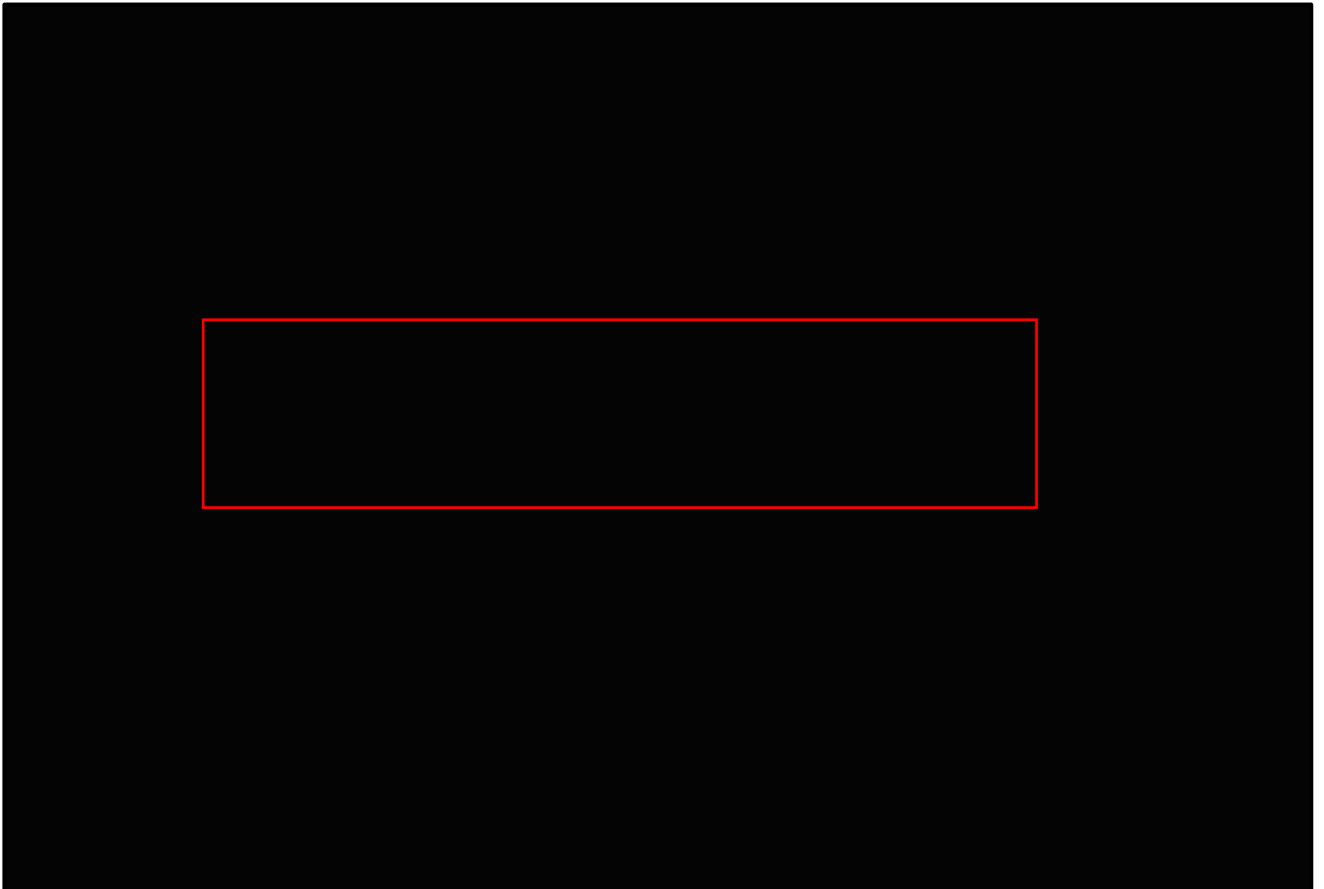
³ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

QUINTO. Que analizados los documentos aportados en la denuncia, se observa que el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], elaboró en el mes de septiembre de 2021 un avalúo comercial del inmueble de vivienda bifamiliar ubicado en la [REDACTED] Valledupar, zona- centro sur- [REDACTED] identificado con matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] y de propiedad de la señora [REDACTED]

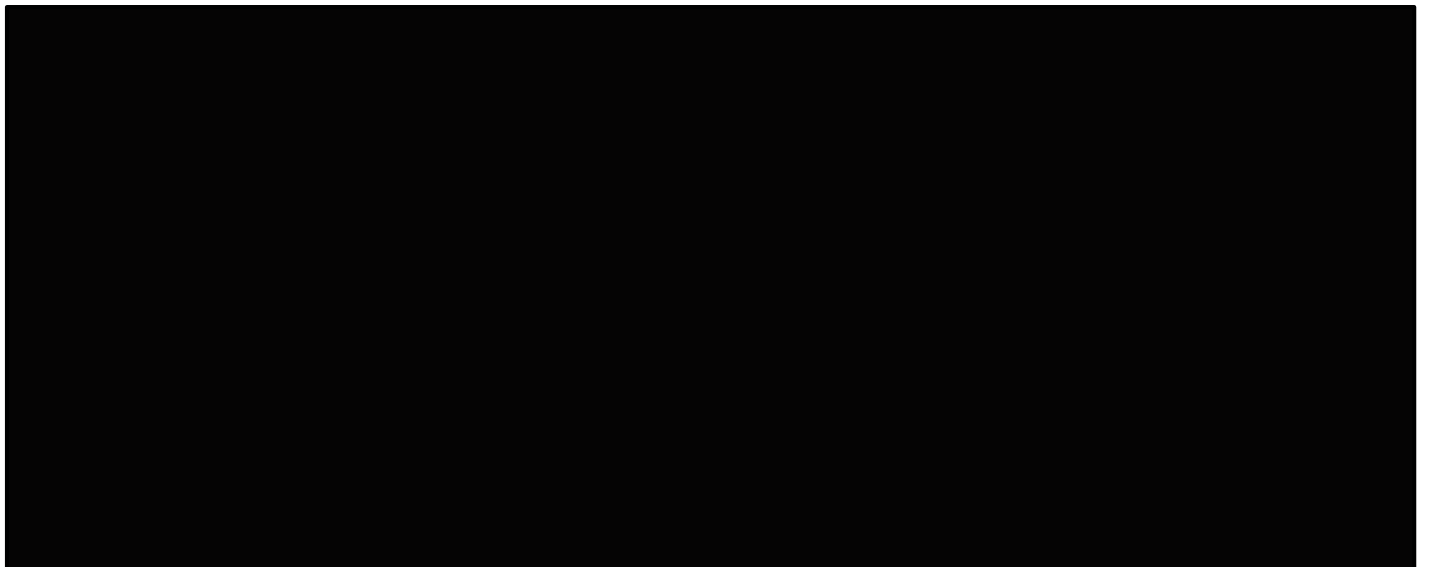
SEXTO. Que previo a dar apertura al procedimiento administrativo sancionatorio, se verificó el Reporte Histórico de Avaluadores que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., evidenciando lo siguiente:

- a) Esta Superintendencia en desarrollo de las facultades de inspección control y vigilancia, tiene acceso a la plataforma del Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. así, en el caso objeto de estudio descargó el Reporte Histórico de avaluadores aprobados del Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A. el 2 de marzo de 2022, obteniendo la siguiente información:



Nota: No arrojó resultados la búsqueda efectuada ante la base de datos R.A.A.

- b) Copia de la búsqueda efectuada ante el Registro Abierto de Avaluadores –R.A.A., el día 2 de marzo de 2022 de la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], en la página web <https://www.raa.org.co/>:



SÉPTIMO. Que mediante Resolución No. 11806 del 11 de marzo de 2022⁴, esta Superintendencia inició un procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos en contra del señor [REDACTED]

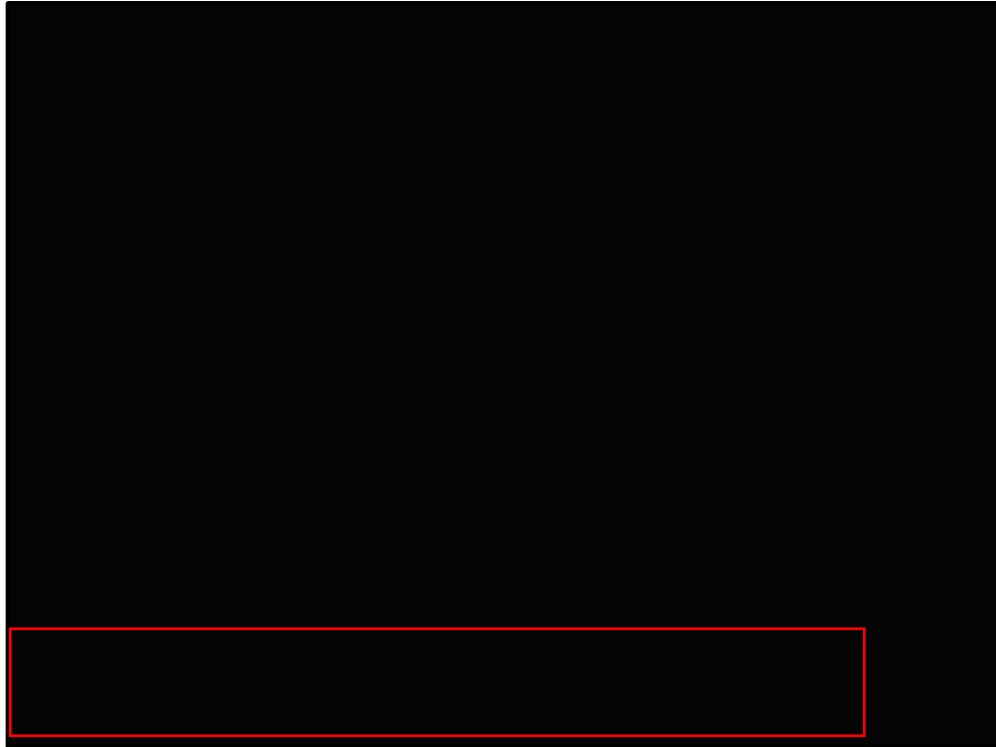
⁴ Consecutivo 2 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

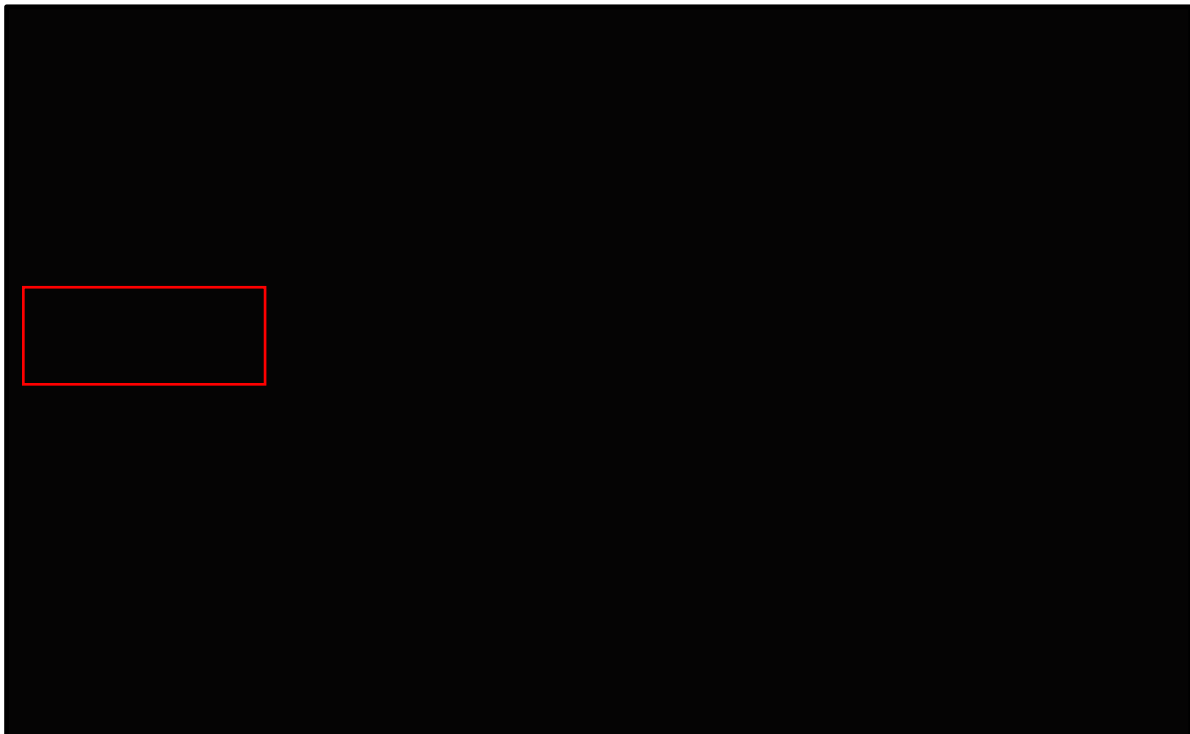
identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], por el presunto incumplimiento a lo establecido en los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

OCTAVO. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 491 de 2020, esta Dirección envió comunicación al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], a la dirección física Calle [REDACTED] VALLEDUPAR - CESAR⁵; conminándolo a dar su autorización para notificarle de manera personal electrónica la Resolución 11806 del 11 de marzo de 2022:

- Datos de notificación:



- Citación Notificación personal⁶:

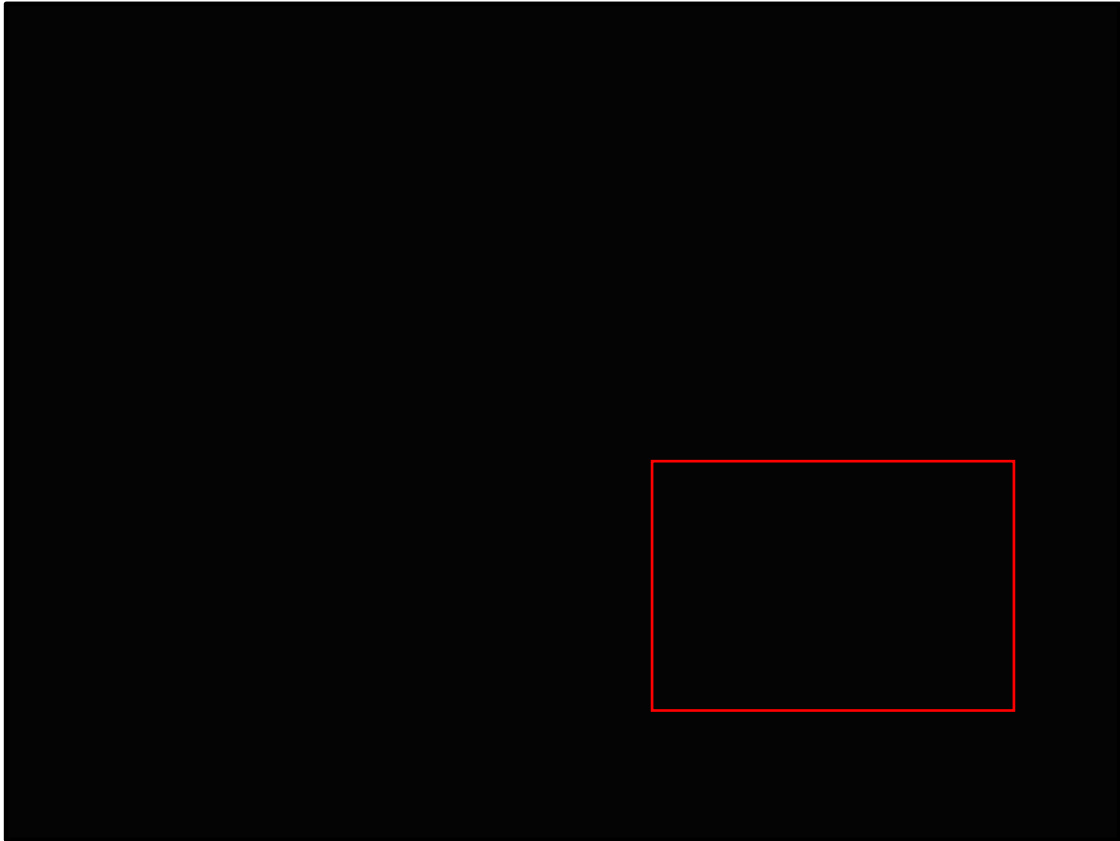


⁵Dirección tomada del Consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia/ membrete avalúo

⁶ Consecutivo 3 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

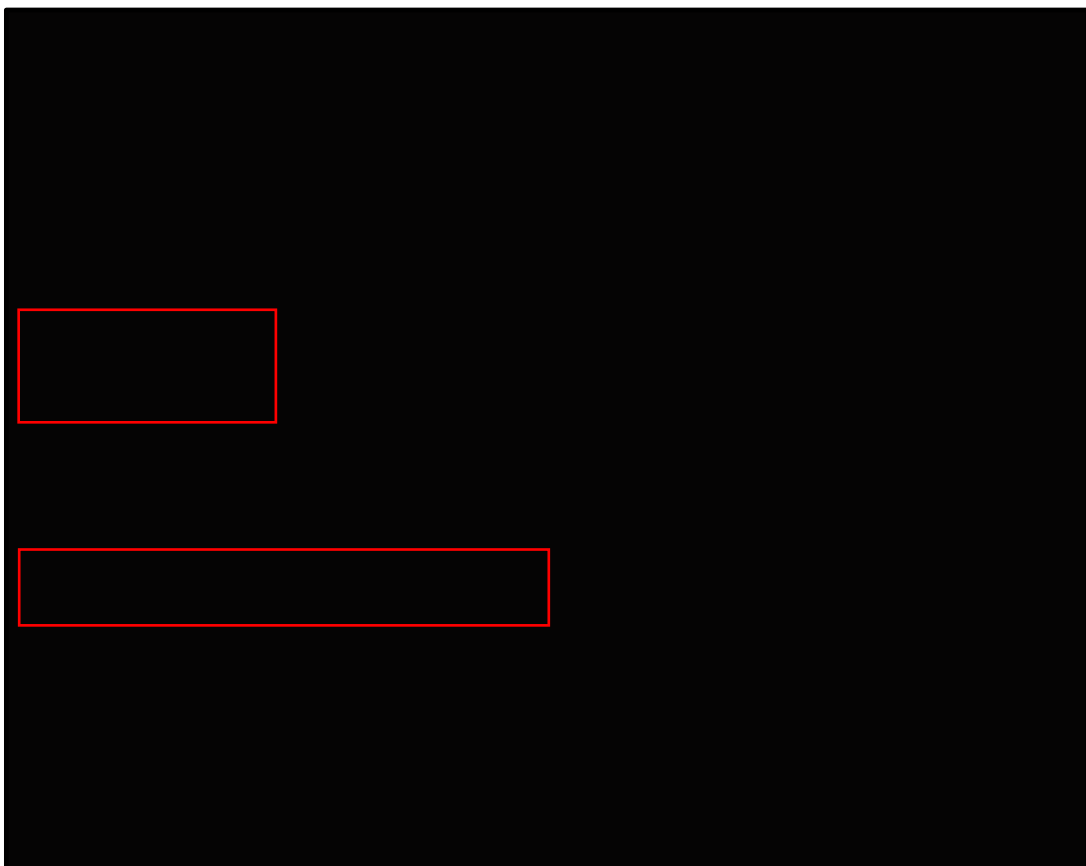
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

- Soporte entrega de citación de notificación⁷:



Al no haberse otorgado autorización de llevar a cabo la notificación personal por medios electrónicos, se procedió a realizar la notificación mediante Aviso No. 3420 del 24 de marzo de 2022⁸, a la dirección física Calle [REDACTED] VALLEDUPAR – CESAR.

- Notificación del acto administrativo por aviso⁹:



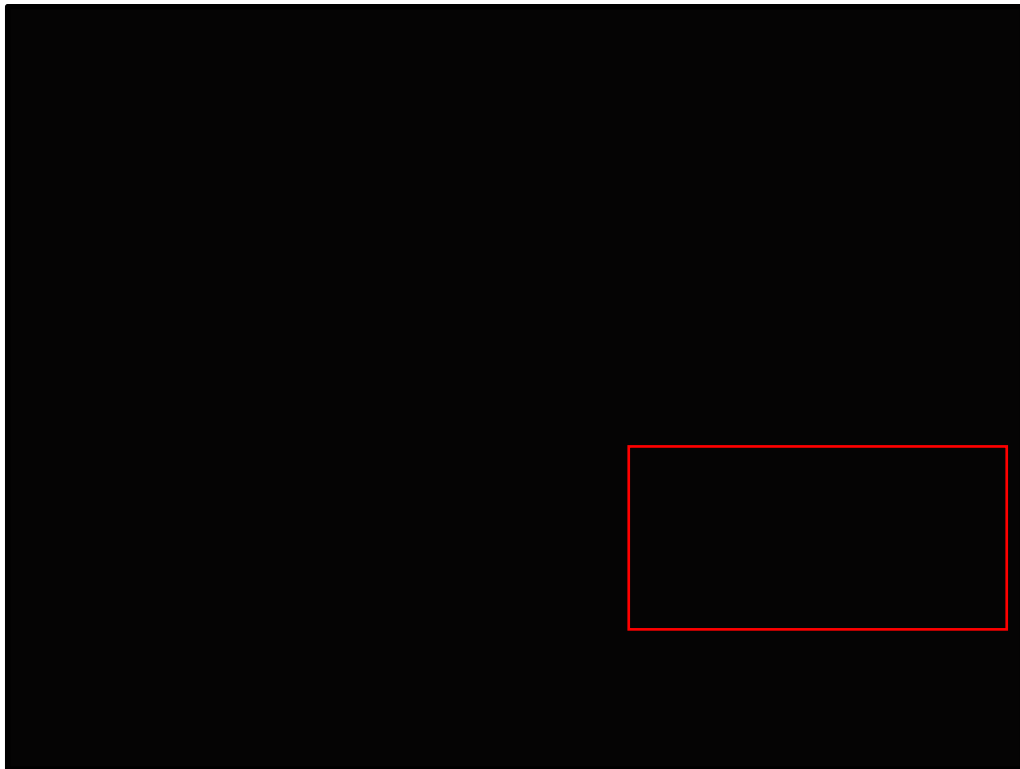
⁷ Consecutivo 3 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

⁸ Consecutivo 6 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad

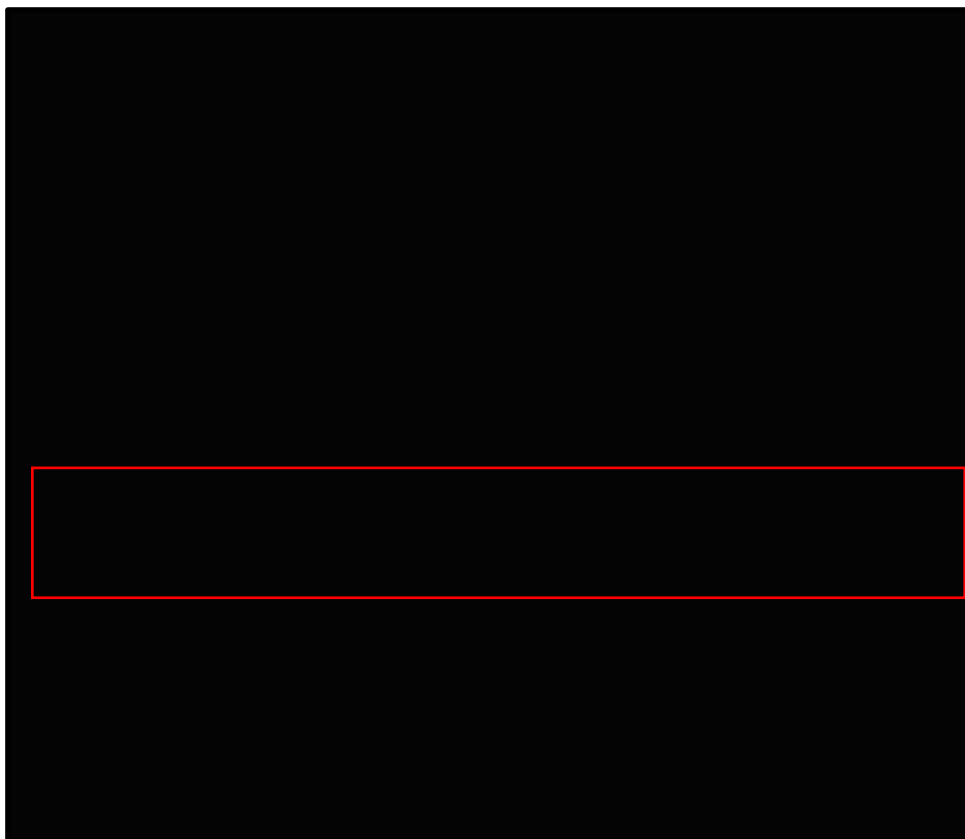
⁹ Consecutivo 6 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

- Constancia envío aviso¹⁰:



- Certificación de notificación¹¹:



Tomando en consideración lo expuesto, se observa que la resolución fue debidamente notificada al investigado, en los términos de los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOVENO. Que vencido el término legal y revisado el expediente y el sistema de trámites de esta Entidad, el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], no presentó escrito de descargos, ni solicitó el decreto y/o práctica de pruebas.

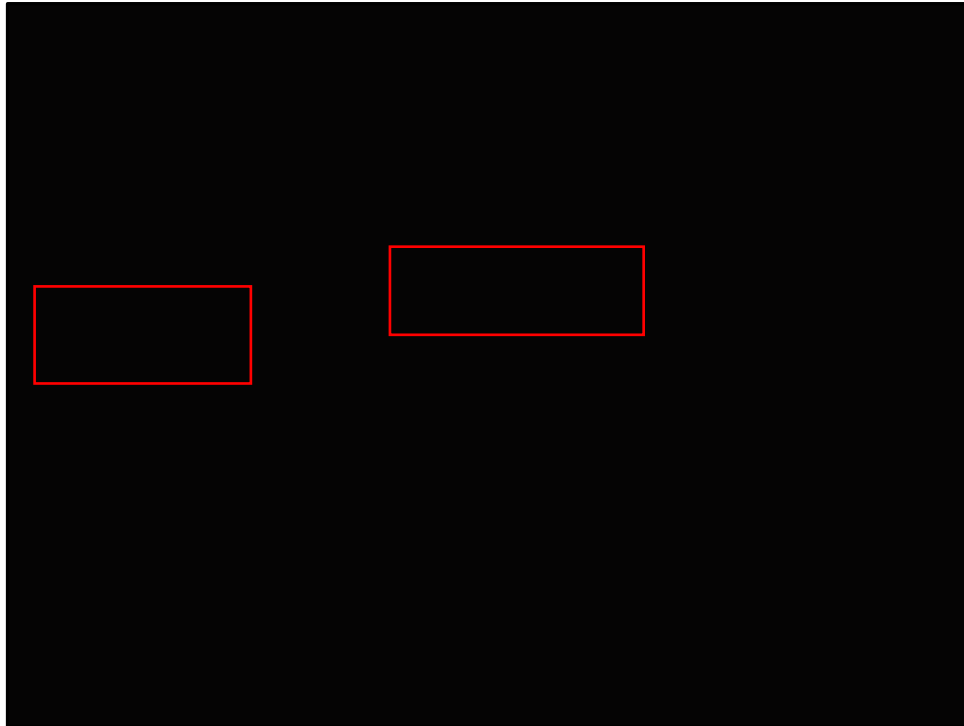
DÉCIMO. Que mediante Resolución No. 51561 del 3 de agosto de 2022¹², esta Superintendencia decidió incorporar unas pruebas y correr traslado al investigado por el término de diez (10) días hábiles para que presentara alegatos de conclusión.

¹⁰ Consecutivo 6 carga digital del Sistema de Trámites de la Entidad.
¹¹ Consecutivo 8 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.
¹² Consecutivo 10 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

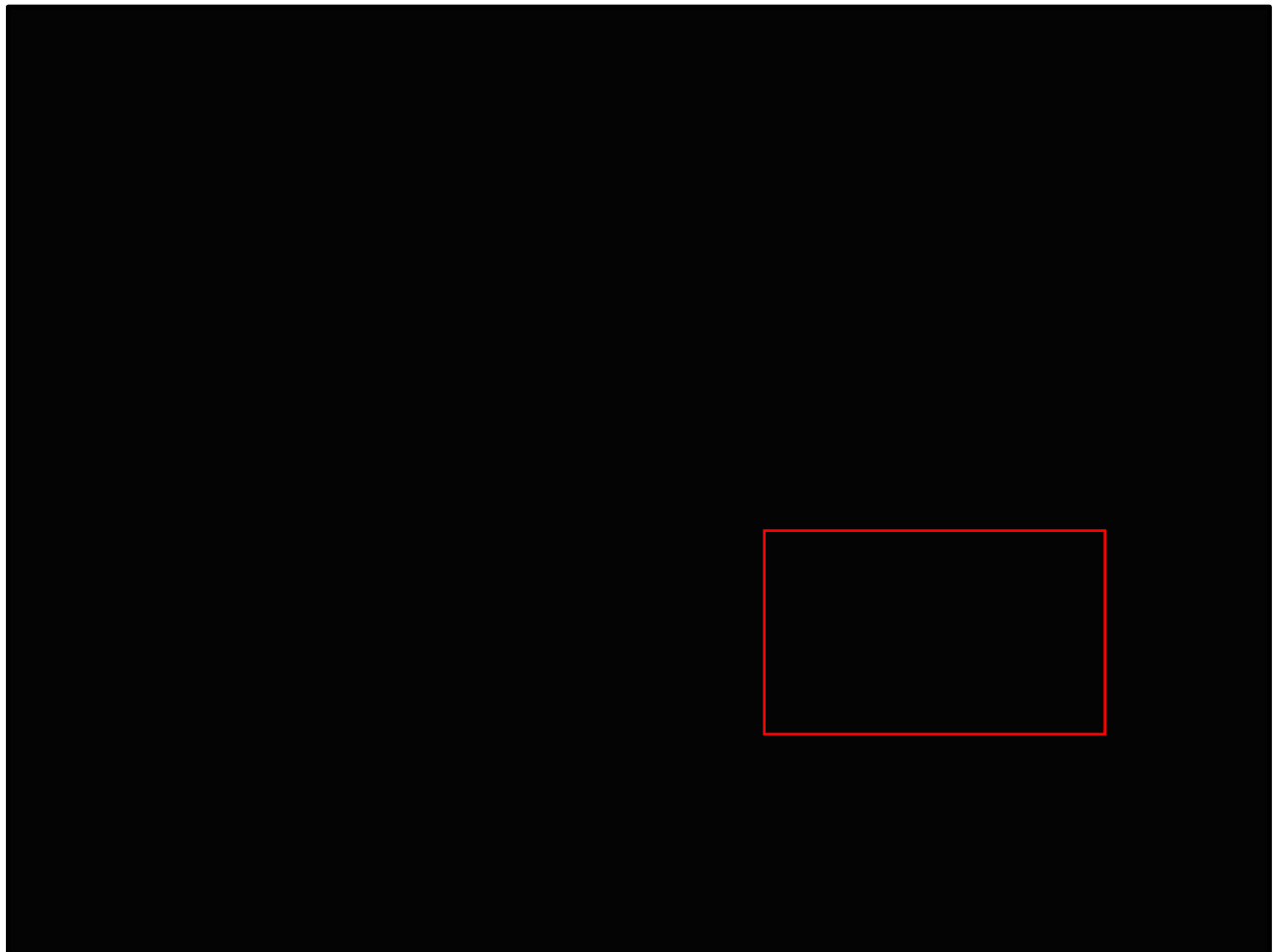
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

DÉCIMO PRIMERO. Que la Resolución No. 51561 del 3 de agosto de 2022, fue comunicada al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], el día 4 de agosto de 2022 a la dirección física Calle [REDACTED] VALLEDUPAR – CESAR, según consta a continuación:

- Comunicación acto administrativo¹³:



- Constancia envío comunicación¹⁴:

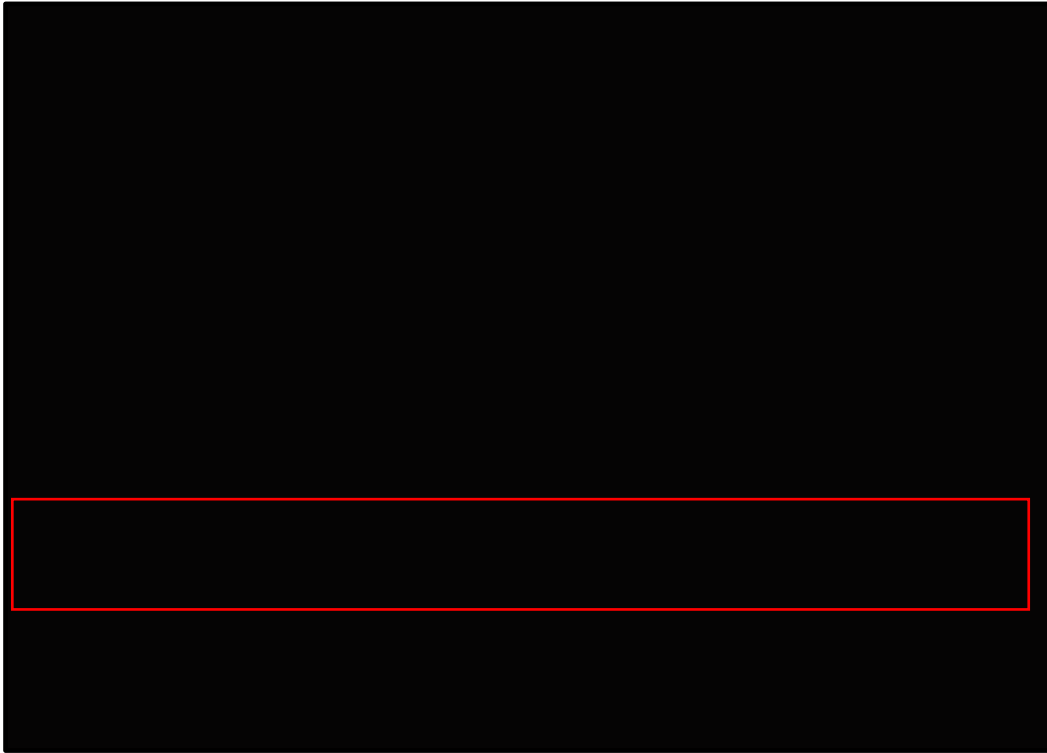


¹³ Consecutivo 11 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

¹⁴ Consecutivo 11 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

- Certificación de comunicación¹⁵:



A pesar de la debida comunicación de la Resolución No. 51561 del 3 de agosto de 2022, al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], no presentó alegatos de conclusión.

DÉCIMO SEGUNDO. Que de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del CPACA, esta Dirección procederá a realizar las respectivas consideraciones conforme a lo que obra en el expediente con el fin de adoptar una decisión definitiva, así:

Consideraciones de la Dirección

Debe observarse que las autoridades han sido establecidas entre otros fines, para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida y demás derechos y libertades y, para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (artículo 2º C.P.). El precepto constitucional señala como objetivos esenciales del Estado el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general y la garantía de efectividad de los derechos.

En un plano más concreto, la función administrativa está al servicio de los intereses generales. Las autoridades correspondientes deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (artículo 209 de la Constitución).

Es así como a partir de la Ley 1673 de 2013 se reglamentó la actividad del evaluador, y se establecieron sus responsabilidades y competencias con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia y posible engaño a compradores y vendedores; en otras palabras, la normatividad busca que la actividad sea ejercida en el marco de unos lineamientos aplicables a todos los evaluadores.

De acuerdo con lo anterior, se otorgó a la Superintendencia de Industria y Comercio la facultad para ejercer funciones de inspección, vigilancia y control, sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación -E.R.A., los organismos evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad de evaluador, y de aquellas personas que sin cumplir los requisitos de ley ejerzan de manera ilegal la actividad valuatoria. Además, le corresponde adoptar las medidas y sanciones que legalmente procedan por inobservancia de los administrados de sus deberes y responsabilidades establecidos, llevando a cabo una investigación con las garantías al debido proceso.

Sobre esas bases, este Despacho entrará a analizar en el caso en concreto la responsabilidad que le acaece al investigado, así:

¹⁵ Consecutivo 13 Carga Digital del Sistema de Trámites de la Entidad.

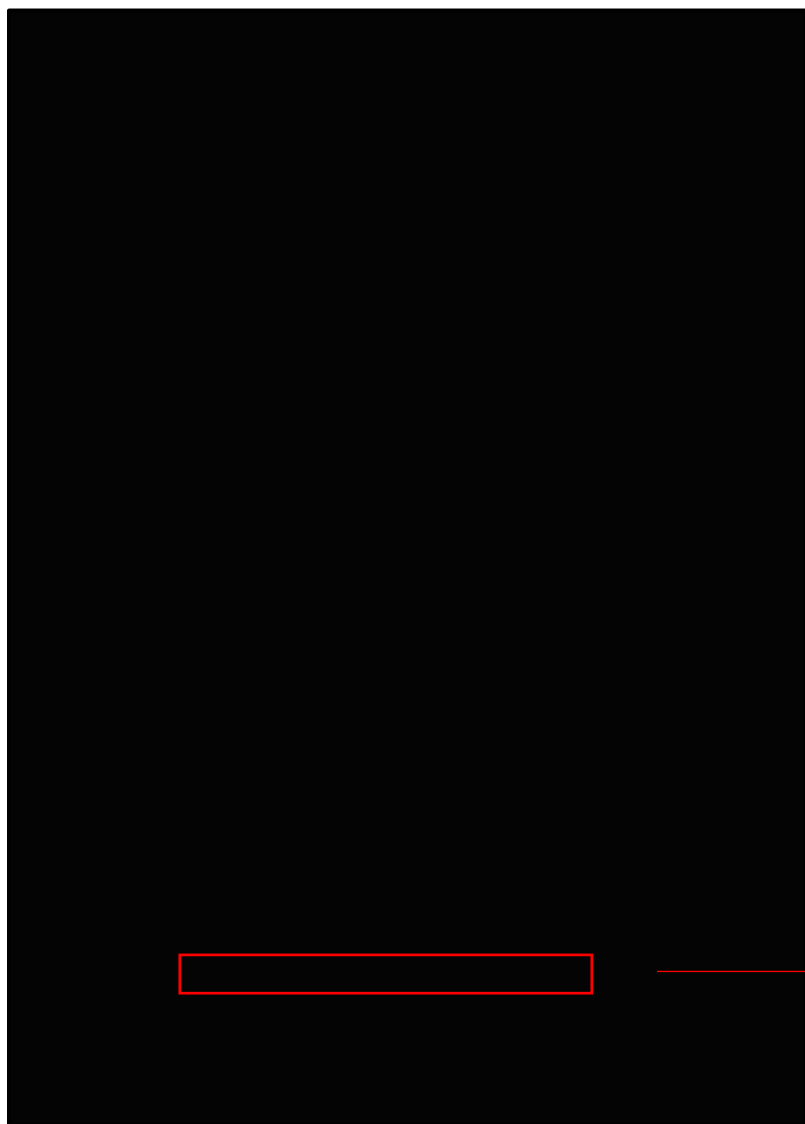
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Con relación a la responsabilidad del señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]

En primer lugar, se debe indicar que el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 estableció que “*Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores (...)*”; dicho registro es obligatorio a partir del 11 de mayo de 2018, fecha en que culminó el periodo de veinticuatro (24) meses en el que estuvo vigente régimen de transición y a partir de esa fecha, todos los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores -R.A.A. para poder ejercer actividades de tasación en el país.

En segundo lugar, al analizar el presente caso, esta Dirección evidencia que el señor **JORGE CANTILLO RAUDALES** elaboró y firmó en el mes de septiembre de 2021 un avalúo comercial del inmueble de vivienda bifamiliar ubicado en la [REDACTED], Barrio San Antonio, Valledupar, zona-centrosur-[REDACTED], identificado con matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] y de propiedad de la señora [REDACTED]

- Extracto del avalúo comercial del bien Inmueble urbano “Ubicado en la [REDACTED], Barrio San Antonio, Valledupar, zona-centrosur-[REDACTED] (Cesar)”.¹⁶

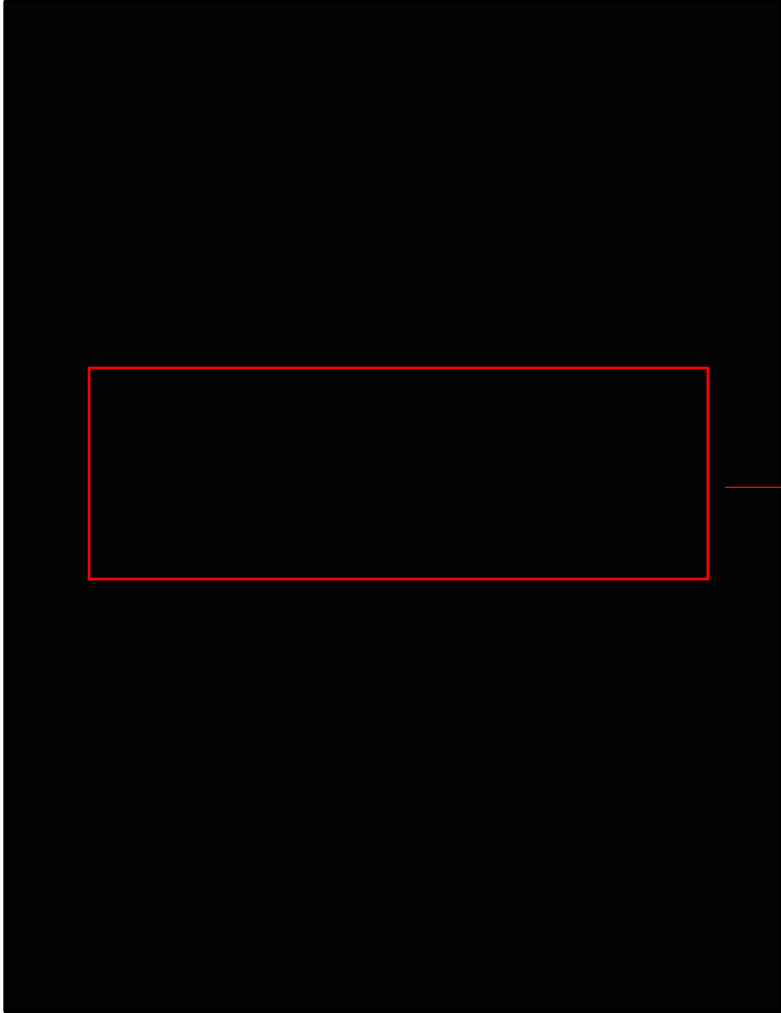


Fecha de
avalúo

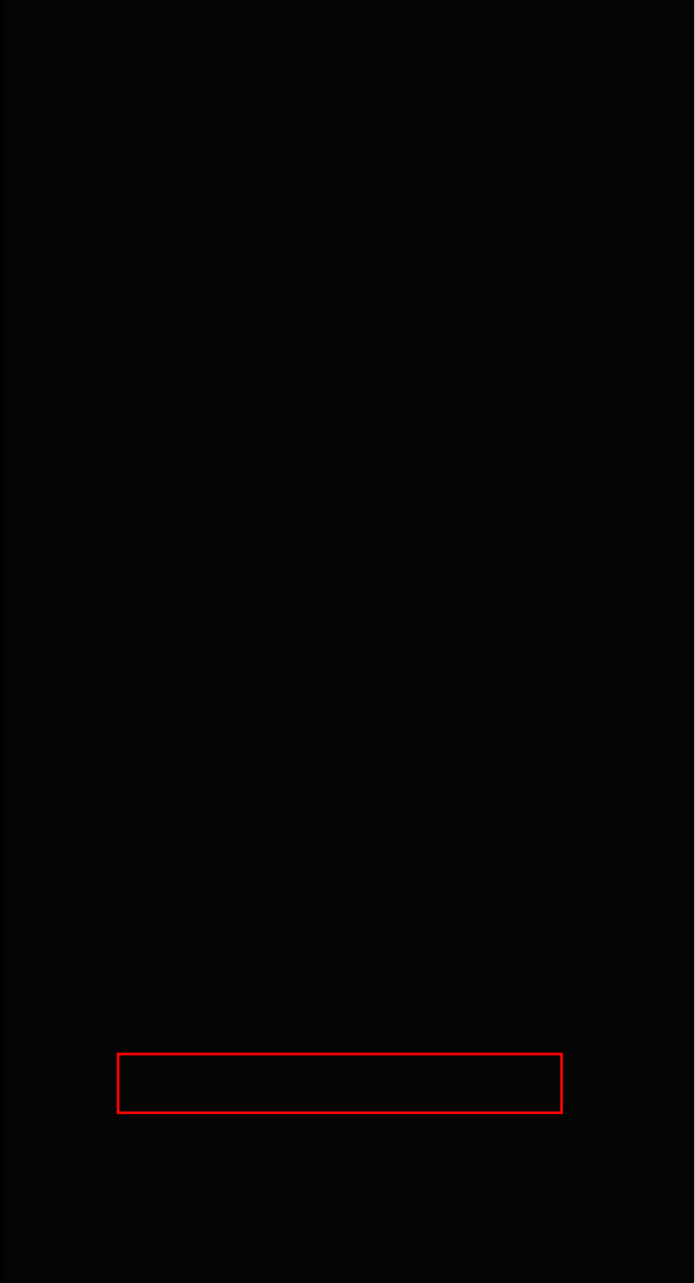
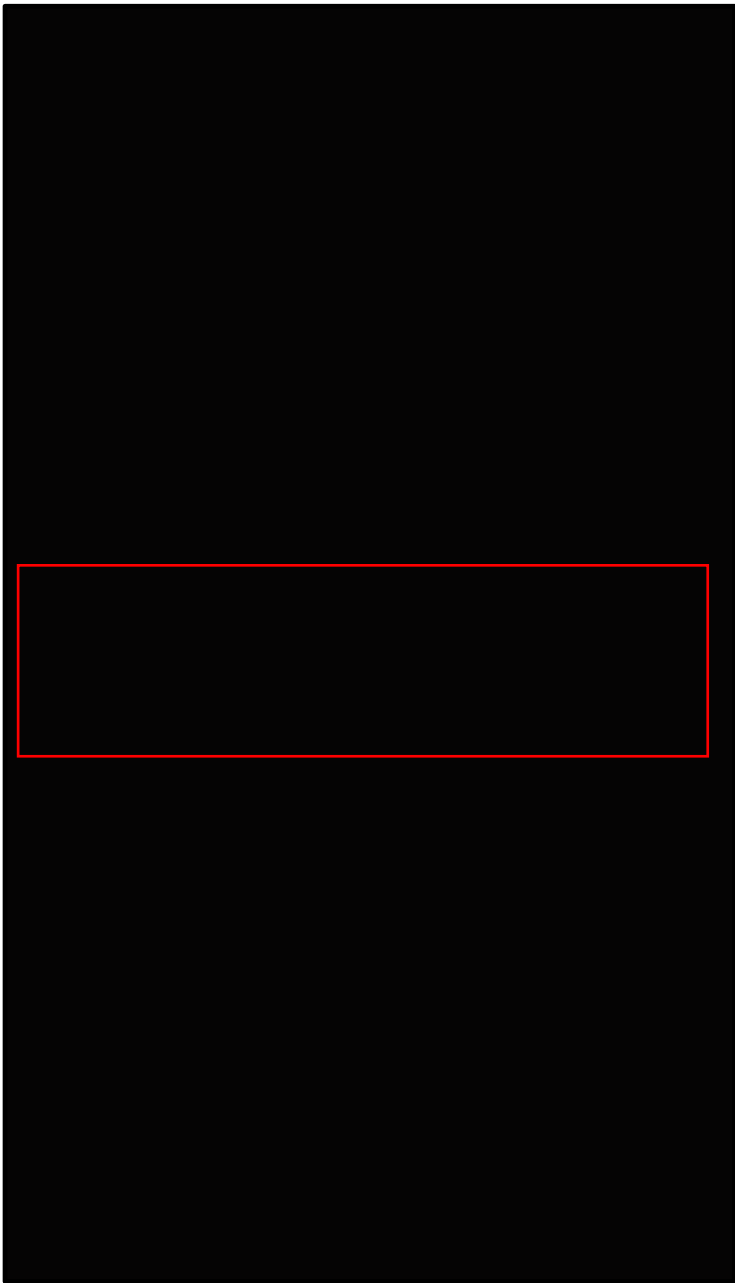
-ESPACIO EN BLANCO-

¹⁶ Ver consecutivo 0, del sistema de trámites de esta Superintendencia. PAGS. 1 a 8

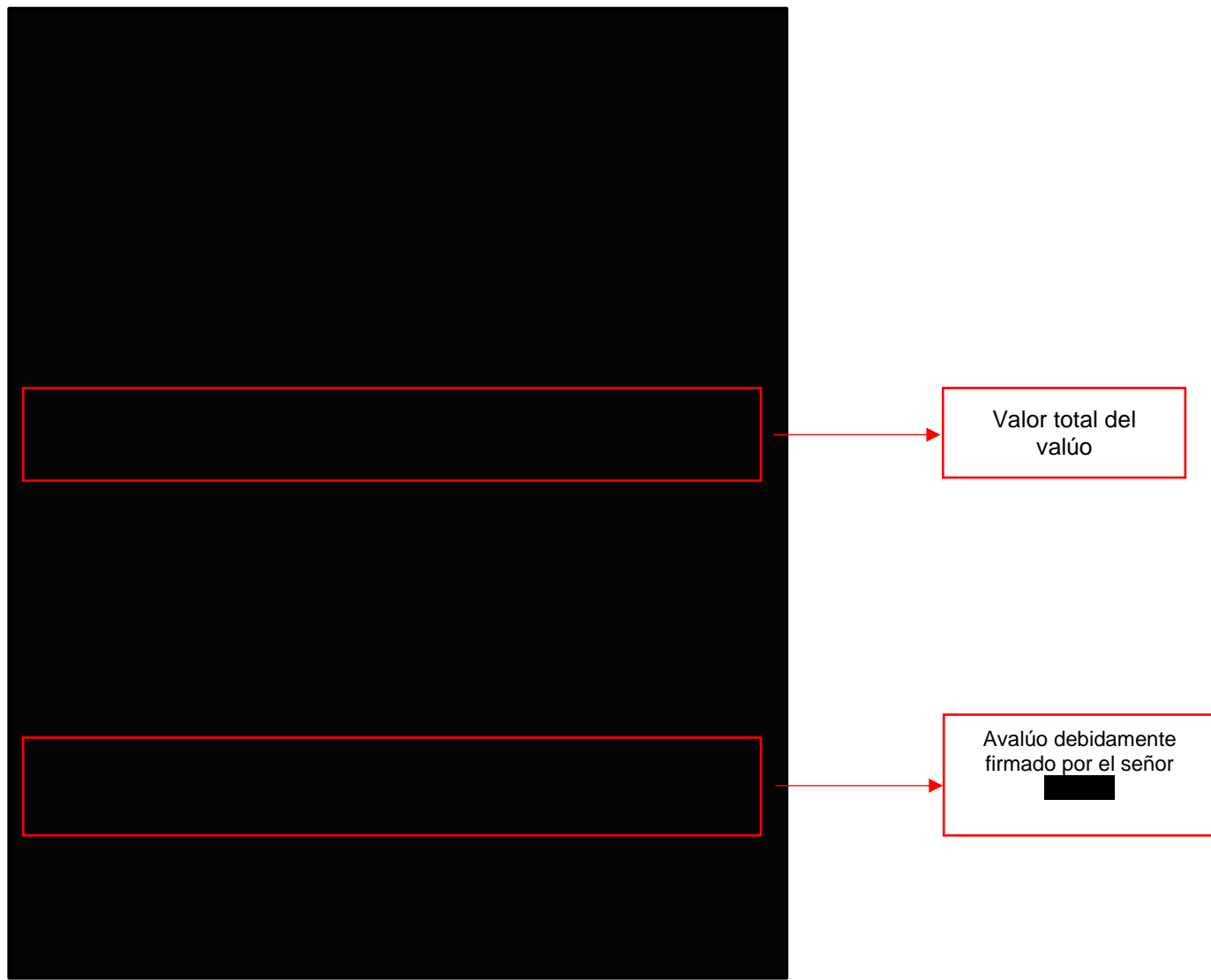
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



Objeto del avalúo



“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



Como resultado, se evidencia que el señor [redacted] identificado con cédula de ciudadanía No. [redacted], elaboró un avalúo cuyo objeto se clasifica dentro de la categoría 1. *INMUEBLES URBANOS*, de conformidad con lo dispuesto en la tabla contenida en el artículo 2.2.2.17.2.2. del Decreto 1074 de 2015:

N	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en área urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Así, atendiendo que el avalúo elaborado se encuentra dentro del alcance de la normatividad vigente, la actividad del señor [redacted] se encontraba sometida al cumplimiento de la Ley 1673 y los Decretos que la reglamentan; siendo necesario señalar, que la Ley 1673 de 2013 consagra los requisitos que deben cumplir aquellas personas que deseen inscribirse como evaluadores en el R.A.A. y poder ejercer la actividad valuatoria, los cuales se encuentran regulados en el artículo 6:

“ARTÍCULO 6. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo 1o del presente artículo;

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.”

Por consiguiente, todas las personas que deseen ser reconocidas como avaluadores en Colombia, deben cumplir los lineamientos mencionados, es decir deben acreditar su formación académica en ciertas áreas del conocimiento, para lo cual deben presentar los títulos académicos o certificados de aptitud ocupacional para demostrar su idoneidad académica. El artículo 2.2.2.17.2.3. del Decreto 1074 de 2015 sobre los certificados académicos señala que son indispensables para acreditar la formación académica:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.3. Certificados académicos. *La formación académica de los avaluadores de que trata el literal a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente y con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas y aprobadas.*

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) tendrán en cuenta las certificaciones de asignaturas que allegue el interesado en ser inscrito como avaluador, expedidas por instituciones de educación superior y/o las instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano, debidamente reconocidas de acuerdo con las leyes vigentes.”

Entonces para acreditar los requisitos académicos, la persona interesada en inscribirse al R.A.A. tiene dos opciones: presentar un título expedido por un instituto de educación superior debidamente reconocido por la autoridad competente, o por medio de un certificado de aptitud ocupacional otorgado por una institución de educación para el trabajo y desarrollo humano; en el caso del título profesional, la formación académica es avalada por los sílabos de las asignaturas cursadas durante la carrera, mientras que para las certificaciones de aptitud ocupacional, los interesados deben cumplir lo dispuesto en el artículo 2.2.2.17.2.6 del Decreto 1074 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.2.17.2.6. Requisitos para la expedición de las certificaciones de aptitud ocupacional. *Las instituciones oferentes de educación para el trabajo y el desarrollo humano que deseen expedir certificaciones de aptitud ocupacional para avaluadores, deberán cumplir con los requisitos de formación para una ocupación laboral y un número de horas mínimas de estudio y prácticas requeridas, no menor a setecientas (700) horas.”*

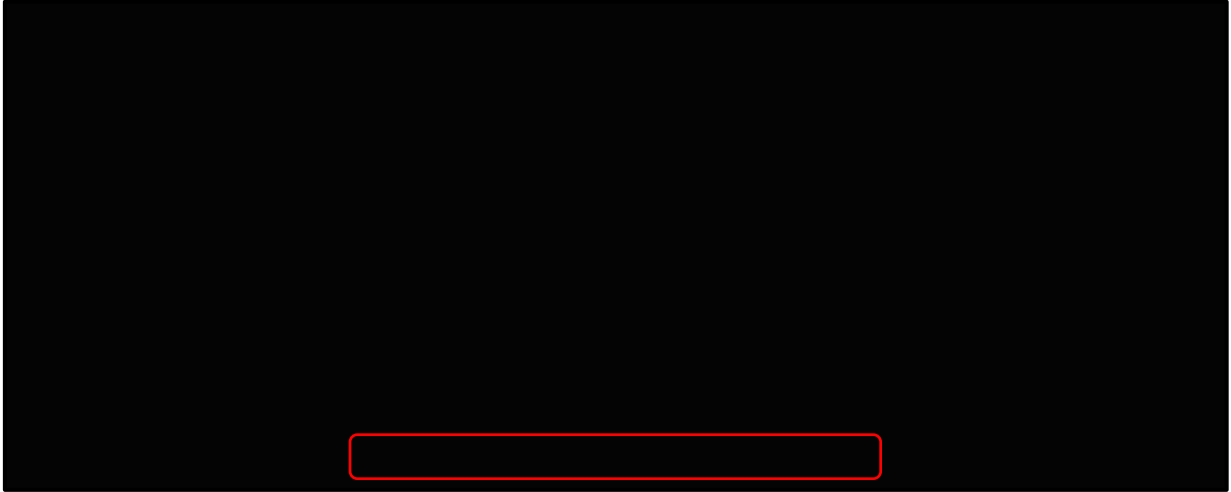
En virtud de lo anterior, la persona interesada en hacer parte del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., debe presentar la solicitud de inscripción ante una Entidad Reconocida de Autorregulación E.R.A. de su preferencia, la cual debe estar debidamente reconocida y autorizada por esta Superintendencia; deberá demostrar su formación académica en las áreas de conocimiento necesarias y la E.R.A. procederá a verificar si cumple los requisitos establecidos en la ley para el registro, en caso afirmativo procederá la inscripción al R.A.A, requisito habilitante para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

En estas condiciones, para elaborar y presentar ante la autoridad judicial un avalúo comercial, el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] debía demostrar su idoneidad mediante la inscripción al Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., requisito obligatorio para aquellas personas que desempeñen la actividad valuatoria en el país.

Por tanto, atendiendo que para la elaboración de avalúos se deben cumplir los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 6 de la Ley 1673 de 2013 e inscribirse en el R.A.A. por intermedio de una E.R.A., para el caso en comento, esta Dirección procedió a verificar el cumplimiento de dicho requisito por parte del señor [REDACTED] para el momento en que elaboró el avalúo comercial del inmueble de vivienda bifamiliar ubicado en la [REDACTED], Barrio San Antonio, Valledupar, zona- centrosur- [REDACTED], identificado con matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] y de propiedad de la señora [REDACTED], en septiembre del año 2021, en la página web <https://www.raa.org.co/>¹⁷:

¹⁷ Consulta efectuada el 3 de marzo de 2022.

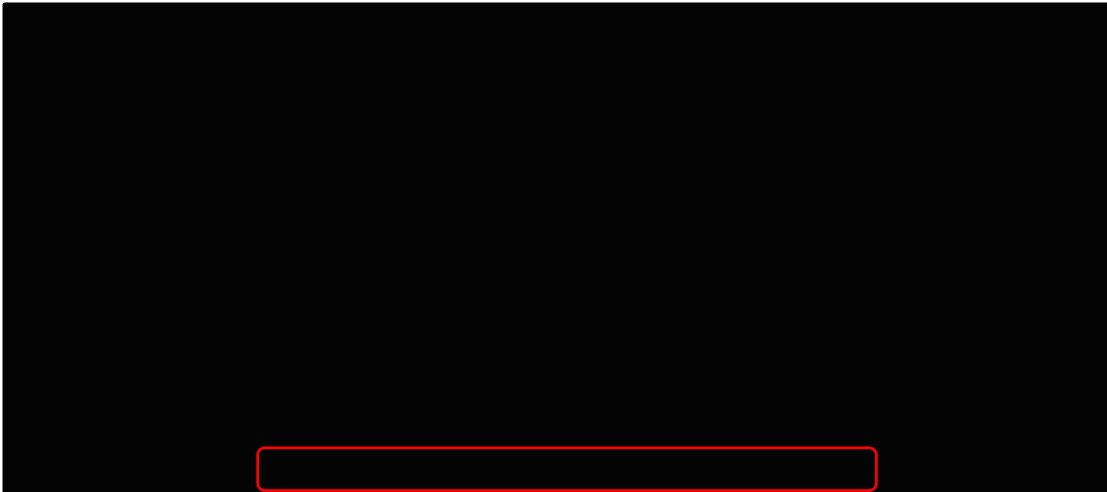
“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”



Nota: No arrojó resultados la búsqueda efectuada ante la base de datos R.A.A.

De la anterior consulta, esta autoridad evidenció que el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], no se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A. para el momento en que se elaboró el avalúo, esto es, en septiembre del año 2021.

Así mismo, se volvió a consultar la plataforma <https://www.raa.org.co/> el día 28 de octubre de 2022, sin encontrar aun inscripción del señor [REDACTED]:



A partir de lo anterior, es necesario señalar que mediante el artículo 5 de la Ley 1673 se creó el Registro Abierto de Avaluadores el cual está a cargo de las E.R.A., cuyo objetivo es establecer una plataforma en la cual se encuentren inscritos todos los avaluadores que cumplen con los requisitos previstos en la Ley y en esa medida, son idóneos para ejercer la actividad valuatoria.

La inscripción en el registro es prueba de la capacidad de un evaluador para ejercer su actividad, tomando en consideración que sólo aquellos que acreditan el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normatividad son los que legalmente están habilitados para ejercer la actividad.

Por su parte, la persona que ejecute actividades de valuación y no se encuentre inscrito en el R.A.A. a través de una E.R.A., ejercerá ilegalmente la actividad conforme a la citada ley, como lo establece la Ley 1673 de 2013 en su artículo 9:

“ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA. Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.” (énfasis propio)

En consecuencia, el hecho de que el investigado no se encontrara en el Registro Abierto de Avaluadores afectó el ejercicio de su actividad, como quiera que no acreditó su idoneidad y competencia para realizar el avalúo objeto de investigación. Es decir, en los términos de la nueva normatividad, no acreditó los requisitos establecidos por la Ley 1673 de 2013 para poder ejercer la actividad del evaluador y por contera elaborar el dictamen objeto de reproche.

Es necesario precisar que de conformidad con el artículo 21° de la Ley 1673 de 2013, la certificación de inscripción al R.A.A. es imprescindible para ejercer la actividad y debe entenderse que es la carta de presentación de los evaluadores ante el público en general y el documento más importante al momento de desempeñar la actividad; de modo que, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

valuación, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., afecta notoriamente el ejercicio de la actividad, dado que da a cuestionar la competencia del valuador para la elaboración de avalúos.

A partir de lo anterior, se concluye que el señor ██████ identificado con cédula de ciudadanía No. ██████, ejerció ilegalmente la actividad valuatoria considerando que, para la elaboración del avalúo comercial del inmueble de vivienda bifamiliar ubicado en la ██████, Barrio San Antonio, Valledupar, zona- centrosur- ██████), identificado con matrícula inmobiliaria No. ██████ y de propiedad de la señora ██████ en septiembre del año 2021, no acreditaba la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, requisito obligatorio para ejercer la actividad valuatoria en Colombia.

Por último, se pone de presente que a pesar de que se surtieron todos los postulados que revisten al debido proceso, el investigado no se pronunció en ninguna de las etapas del procedimiento administrativo. En el proceso se veneraron todas las garantías mínimas que el debido proceso contempla (artículo 29 de la Constitución Política de Colombia), notificándole en debida forma las actuaciones surtidas dentro de la presente investigación y otorgándole las oportunidades procesales para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

“(…) La Corte Constitucional en sentencia C- 248 de 2013, Magistrado Ponente Doctor MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO, manifestó: “La Corte ha expresado que hacen parte de las garantías del debido proceso administrativo, entre otras, las siguientes: i) el derecho a conocer el inicio de la actuación; ii) a ser oído durante el trámite; iii) a ser notificado en debida forma; iv) a que se adelante por la autoridad competente y con pleno respeto de las formas propias de cada juicio definidas por el legislador; v) a que no se presenten dilaciones injustificadas; vii) a gozar de la presunción de inocencia; viii) a ejercer los derechos de defensa y contradicción; ix) a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen por la parte contraria; x) a que se resuelva en forma motivada; xi) a impugnar la decisión que se adopte y a xii) promover la nulidad de los actos que se expidan con vulneración del debido proceso (…)”

En ese sentido, este Despacho respetuoso del debido proceso, otorgó y veneró todas las garantías procesales exigidas, como quiera que realizó en debida forma las notificaciones a que hubo lugar para poner en conocimiento del investigado el procedimiento que en su contra se adelanta y así mismo, permitió dentro del término legal que ejerciera su derecho a la defensa a través del aporte de descargos, pruebas y alegatos de conclusión.

Sin embargo, pese a que la investigación se surtió atendiendo todos los postulados que revisten al debido proceso, el investigado no desplegó actos propios para ejercer su derecho de defensa y contradicción, por lo tanto, no debatió el cargo formulado a través de la Resolución No. 11806 del 11 de marzo de 2022.

Entonces, en cumplimiento de lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Dirección debe adoptar la decisión que en derecho corresponda con base en el fundamento fáctico y en el material probatorio obrante en el expediente.

Conclusión

En definitiva, esta Superintendencia encuentra probado que se ejerció de forma ilegal la actividad valuatoria, al momento en que el señor ██████ identificado con cédula de ciudadanía No. ██████, elaboró un avalúo comercial en septiembre del año 2021, sin encontrarse inscrito en el R.A.A., requisito *sine qua non* para poder elaborar avalúos, de conformidad con los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013.

Por consiguiente, y no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de los artículos 9º y 23º de la Ley 1673 de 2013 ni probado causal alguna eximente de responsabilidad por parte del señor ██████ esta Dirección procederá a imponer la sanción legalmente prevista, aclarando que lo hará conforme a los criterios de graduación exigidos por la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMO TERCERO. Sanción

Como quiera que se encuentra establecido el incumplimiento del artículo 9º de la Ley 1673 de 2013, el cual dispone **“ARTÍCULO 9. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR POR PERSONA NO INSCRITA (...)** “Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

de esta actividad.”; debido a que el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] ejerció ilegalmente la actividad de evaluador, en vista de que no acreditó el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley, mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A., para la fecha en que elaboró el informe valuatorio del bien del inmueble de vivienda bifamiliar ubicado en la [REDACTED], Barrio San Antonio, Valledupar, zona- centrosur- [REDACTED], identificado con matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] y de propiedad de la señora [REDACTED], en septiembre del año 2021.

De la misma manera, la infracción del artículo 23º de la Ley 1673 de 2013, el cual establece **“ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores...”**; al no cumplir con la obligación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, para ejercer legalmente la actividad valuatoria.

Así las cosas, se impondrá al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **CINCO MILLONES PESOS** (\$ 5 000 000 COP) equivalente a CINCO (5) SMLMV, que representan 131,57 UVT. La sanción se calcula en Unidad de Valor Tributario –UVT, utilizando el procedimiento de aproximación a la cifra de dos decimales más cercana, cuando el resultado de la conversión del salario mínimo legal vigente no resulte un número entero, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 – Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2018-2022¹⁸ y su Decreto Reglamentario 1094 de 2020¹⁹.

Para efectos de graduar el monto de la sanción se ha tenido en cuenta lo siguiente:

1. Daño causado a los consumidores:

Elaborar un dictamen sin estar inscrito en el R.A.A. ocasionó una afectación, como quiera que uno de los objetos de la Ley 1673 de 2013 es evitar un posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; y el señor [REDACTED] realizó un avalúo sin encontrarse facultado para ello.

Adicionalmente, la conducta desplegada por el señor [REDACTED] atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa y afectó el reconocimiento general de la actividad que los evaluadores han pretendido consolidar, porque permitió que se afecten los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficacia, restricción del acceso a la propiedad falta de transparencia, así como la pérdida de la certeza de una seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

En efecto, la valuación realizada por el investigado aun sabiendo que no cumplía con los requisitos legales exigidos para hacerlo, sin cumplir con los presupuestos señalados en el artículo 6º de la Ley 1673 de 2013, puede poner entre dicho la transparencia y equidad entre las personas, entre estas y el Estado Colombiano, tal y como lo señala expresamente el objeto de la ley, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

2. Persistencia en la conducta infractora.

En el presente caso, a pesar de que no existe prueba que permita demostrar que el señor [REDACTED] continúa elaborando avalúos sin estar inscrito en el R.A.A., a la fecha no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.²⁰, requisito habilitante para poder ejercer la actividad de manera legal, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

3. Reincidencia en la comisión de las infracciones en materia de protección al consumidor

¹⁸ **ART.49. —Cálculo de valores en UVT.** A partir del 1º de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente, SMMLV, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la unidad de valor tributario, UVT. En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente. PAR. —Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1º de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV”.

¹⁹ **ART. 2.2.14.1.1. Artículo 2.2.14.1.1. Valores expresados en Unidades de Valor Tributario UVT.** Para los efectos dispuestos en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, al realizar la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación: Si del resultado de la conversión no resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana...”

²⁰ Consulta efectuada el 17 de octubre de 2022 <https://www.raa.org.co/raa/sistema-reportes>

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

El Despacho debe referenciar que el señor [REDACTED] no presenta reincidencia en el incumplimiento de la normatividad valuatoria, motivo que conlleva a aplicar el presente criterio para no hacer más gravosa la sanción a imponer, toda vez que queda demostrado que el evaluador no ha incurrido con anterioridad en las conductas aquí investigadas.

4. Disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores.

No hay manera de aplicar este criterio, como quiera que, la conducta infractora se consumó al momento en que el señor [REDACTED] tasó los perjuicios en el mes de septiembre del 2021 sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

Por ende, la disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores no fue un criterio que debiera ser observado por este Despacho en el caso bajo estudio, para efectos de graduar la multa.

5. Disposición o no de colaborar con las autoridades competentes.

En el presente caso, este criterio no fue valorado para tasar la sanción, ya que no se pudo determinar o comprobar que el señor [REDACTED] haya contado con la disposición de colaborar con esta autoridad administrativa, siendo inaplicable este criterio.

Aclarando que, los argumentos expuestos a manera de descargos, de alegatos de conclusión, así como las pruebas allegadas al proceso, son ejercicio propio del derecho fundamental al debido proceso, al derecho a la defensa y a la contradicción; por tanto, el hecho de que no haya presentado material fáctico, jurídico y probatorio para ser incorporado al expediente no significa que el investigado se haya rehusado a colaborar a la autoridad competente, pues dicho material hace parte de la forma de defensa del mismo y no son considerados como elementos de colaboración con la administración

6. Beneficio económico que se hubiere obtenido para el infractor o para terceros por la comisión de la infracción.

En el presente caso, se generó un beneficio económico en favor del señor [REDACTED], toda vez que al realizar el dictamen objeto de investigación recibió una contraprestación.

Adicionalmente, al momento de ejercer ilegalmente la actividad valuatoria, adquirió un beneficio significativo por el hecho de no haber incurrido en los gastos que implica el estar inscrito en el R.A.A. En ese sentido, para el caso que nos ocupa, el señor [REDACTED] al no haber incurrido en los gastos antes mencionados, ha generado un beneficio mayor a su favor, lo que claramente constituye un agravante para la imposición de la sanción.

7. Utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o cuando se utiliza a una persona interpuesta para ocultarla o encubrir sus efectos.

Respecto a la utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción valuatoria, no se evidencian actuaciones en dicho sentido por parte del señor [REDACTED]; criterio que se tuvo en consideración para no hacer más gravosa la sanción.

8. El grado de prudencia o diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas pertinentes.

El señor [REDACTED] no actuó con la debida diligencia, debido a que toda persona que ejerza la actividad de evaluador debe conocer y cumplir la Ley 1673 de 2013, por cuanto es el núcleo normativo de la actividad valuatoria, en ese sentido, el investigado debía realizar la inscripción correspondiente en el R.A.A.

Además, el investigado debió ser prudente y adelantar acciones o medidas que permitan mitigar el riesgo, es decir, debió abstenerse de elaborar el avalúo, sin cumplir con los requisitos que exige la norma; es evidente que el señor [REDACTED] desatendió los deberes que le atañen como persona que ejerce la actividad valuatoria y desconoció el objeto de la Ley 1673 de 2013, y atentó contra los intereses legítimamente protegidos por la referida disposición normativa, lo que claramente constituye un agravante en la imposición de la sanción.

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

En todo caso, sin perjuicio de lo expuesto, en caso de que esta Superintendencia verifique un nuevo incumplimiento por parte del investigado a la normatividad de la actividad valuatoria, la sanción por haber reincidido en una conducta que atente con la actividad del evaluador, será mayor.

DÉCIMO CUARTO. Orden necesaria.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el numeral 9 del artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, y en el numeral 21 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 23705 de 2015; con el fin de prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado, así como para propender la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED] en el marco de sus obligaciones previstas en la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios – deberá en el caso de que desea actuar como evaluador, valuador, tasador y demás términos que se asimilen, y en general, ejercer la actividad valuatoria en el país, remitir con destino a esta Dirección:

Certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013:

“ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. *La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. (...)*”

“ARTÍCULO 21. POSESIÓN EN CARGOS, SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS O REALIZACIÓN DE DICTÁMENES TÉCNICOS QUE IMPLIQUEN EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR. *Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).”*

“ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. *Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.”*

Para dar cumplimiento a lo anterior, el investigado deberá presentar en cualquier momento, pero en todo caso, previo a ejercer la actividad valuatoria y prestar servicios como evaluador, a esta Superintendencia, la correspondiente comunicación y certificación en la que demuestre su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., en estado **ACTIVO**.

En caso de que esta Superintendencia verifique con posterioridad a la emisión de la presente orden que, el señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], sigue ejerciendo la actividad valuatoria sin el cumplimiento de lo que establece la Ley 1673 de 2013 y sus Decretos Reglamentarios, dará lugar a la imposición de multas hasta por dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, por inobservancia de instrucciones y órdenes impartidas.

DÉCIMO QUINTO. Que, en virtud de lo señalado, se indica que el expediente radicado bajo el número **22-70690** se encuentra a disposición del señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], para su consulta en las instalaciones de la Superintendencia de Industria y Comercio, ubicada en el piso 3° del Edificio Bochica en la Carrera 13 No. 27 – 00 de la ciudad de Bogotá, para lo cual deberá previamente efectuar la solicitud al correo electrónico direccionrtml@sic.gov.co para que sea confirmada la fecha y hora en que podrá hacer presencia en las instalaciones y acceder al expediente, o si lo prefiere, ingresando al portal www.sic.gov.co, link "Consulte aquí el estado de su trámite", criterio de búsqueda año y número que aparece en la parte superior, en el que se deberá relacionar el radicado referido.

Asimismo, esta Superintendencia cuenta con el siguiente canal para que se presente los recursos de ley, que pretende hacer valer, de forma virtual, al correo electrónico contactenos@sic.gov.co recuerde siempre indicar en el asunto el número de radicado.

"Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio"

Dado que la información debe ser de acceso permanente, con el fin que se permita verificar la trazabilidad de las evidencias y material probatorio aportado sin que este pueda ser alterado, resulta necesario que la allegada mediante correo electrónico sea remitida preferiblemente en formato PDF (no deben ser enviados o aportados enlaces o links de descarga de almacenamiento en la nube)".

DÉCIMO SEXTO. Que teniendo en cuenta que la denuncia objeto de estudio, fue presentada por el señor [REDACTED], esta Superintendencia comunicará la presente decisión, para su conocimiento.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Imponer al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], una sanción pecuniaria por la suma de **CINCO MILLONES PESOS** (\$ 5 000 000 COP) equivalente a CINCO (5) SMLMV, que representan 131,57 UVT. de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

Parágrafo. El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá consignarse en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá, Cuenta Corriente No. 062-87028-2, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio, Código Rentístico 03 (multas) NIT. 800.176.089-2. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución y acreditarse en la ventanilla de Tesorería de esta Superintendencia con el original de la consignación, donde le expedirán el recibo de caja aplicado a la resolución sancionatoria. Vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual.

ARTÍCULO 2. Ordenar al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], que dé cumplimiento con lo dispuesto en el considerando **DÉCIMO CUARTO** de la presente resolución y lo demuestre enviando la documentación allí prevista, a esta Superintendencia, citando tanto el número de radicación que aparece en el pie de página de cada folio del presente acto administrativo, como el número de la presente resolución.

ARTÍCULO 3. Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor [REDACTED] identificado con cédula de ciudadanía No. [REDACTED]; entregándole copia de la misma y advirtiéndole que contra ella procede el recurso de reposición ante la Directora de Investigaciones para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, y/o el de apelación ante el Superintendente Delegado para el Control y Verificación de Reglamentos Técnicos y Metrología Legal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 4. Comunicar el contenido de la presente resolución al señor [REDACTED], entregándole copia de esta, para que adopte las medidas que considere pertinentes.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 03 NOVIEMBRE 2022

LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES PARA EL CONTROL Y VERIFICACIÓN DE
REGLAMENTOS TÉCNICOS Y METROLOGÍA LEGAL,

ANA MARÍA PRIETO RANGEL

“Por la cual se pone fin a un procedimiento administrativo sancionatorio”

Notificación

Investigado: [REDACTED]
Identificación: C.C N° [REDACTED]
Dirección de notificación: Calle [REDACTED]²¹
Ciudad: Valledupar - Cesar

Comunicación:

Señor: [REDACTED]
Identificación: No identificado
Dirección de notificación: [REDACTED]²²

Proyecto: ecm
Revisó: CR

²¹ Dirección física tomada del consecutivo 0 del sistema de trámites – pie de página avalúo
²² Dirección electrónica tomada del consecutivo 0 del sistema de trámites